

คู่มือการปฏิบัติงาน

กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประเภทให้

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

คำนำ

กรมที่ดินได้จัดทำรับรองการปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งมีกรอบการประเมินผลการปฏิบัติราชการที่สำคัญ คือ มิติด้านการพัฒนาองค์กร ตัวชี้วัดที่ ๑๕ ระดับความสำเร็จของการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน (PMQA-FL) โดยกรมที่ดินต้องรับการประเมินตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐในรัฐในระดับพื้นฐาน โดยเฉพาะในหมวด ๖ การจัดการกระบวนการซึ่งต้องจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ สำหรับกระบวนการที่สร้างคุณค่า จำนวน ๘ กระบวนการ และกระบวนการสนับสนุน ๑๓ กระบวนการ

กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จึงได้นำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ มาปรับปรุงจัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงาน กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ ซึ่งกำหนดให้เป็นกระบวนการสร้างคุณค่า เพื่อใช้เป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินในการให้บริการประชาชน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดินและประชาชนโดยทั่วไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๓

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ	๑
ขอบเขต	๑
แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)	๒
ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๓
จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	๓
จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน	๓
จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงิน	๖
และเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน	
จุดบริการที่ ๔ ขั้นตอนของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน	๗
ความหมาย	๑๐
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๑๐
ประเภทการจดทะเบียน	๑๐
ให้	๑๐
ให้เฉพาะส่วน	๑๐
ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือระหว่างทรัพย์สินหรืออย่างอื่น	๑๐
หรือระหว่างเช่า)	๑๐
แบ่งให้	๑๐
ให้ (สินสมรส)	๑๐
คำมั่นจะให้	๑๑
ถอนคืนการให้	๑๑
สาระสำคัญ	๑๑

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการให้	๑๒
คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๑๔
คำธรรมเนียม	๒๓
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๒๕
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓๑
อากรแสตมป์	๓๒
มาตรฐานของกระบวนการ	๓๔
ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ	๓๖
๑. ระหว่างปฏิบัติงาน	๓๖
๒. หลังปฏิบัติงาน	๓๗
การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน	๓๘
ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน	๔๐
ภาคผนวก	
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดิน	
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘	
ตัวอย่างการจัดทำคำขอ บันทึกข้อตกลง และแก้สารบัญการจดทะเบียน	

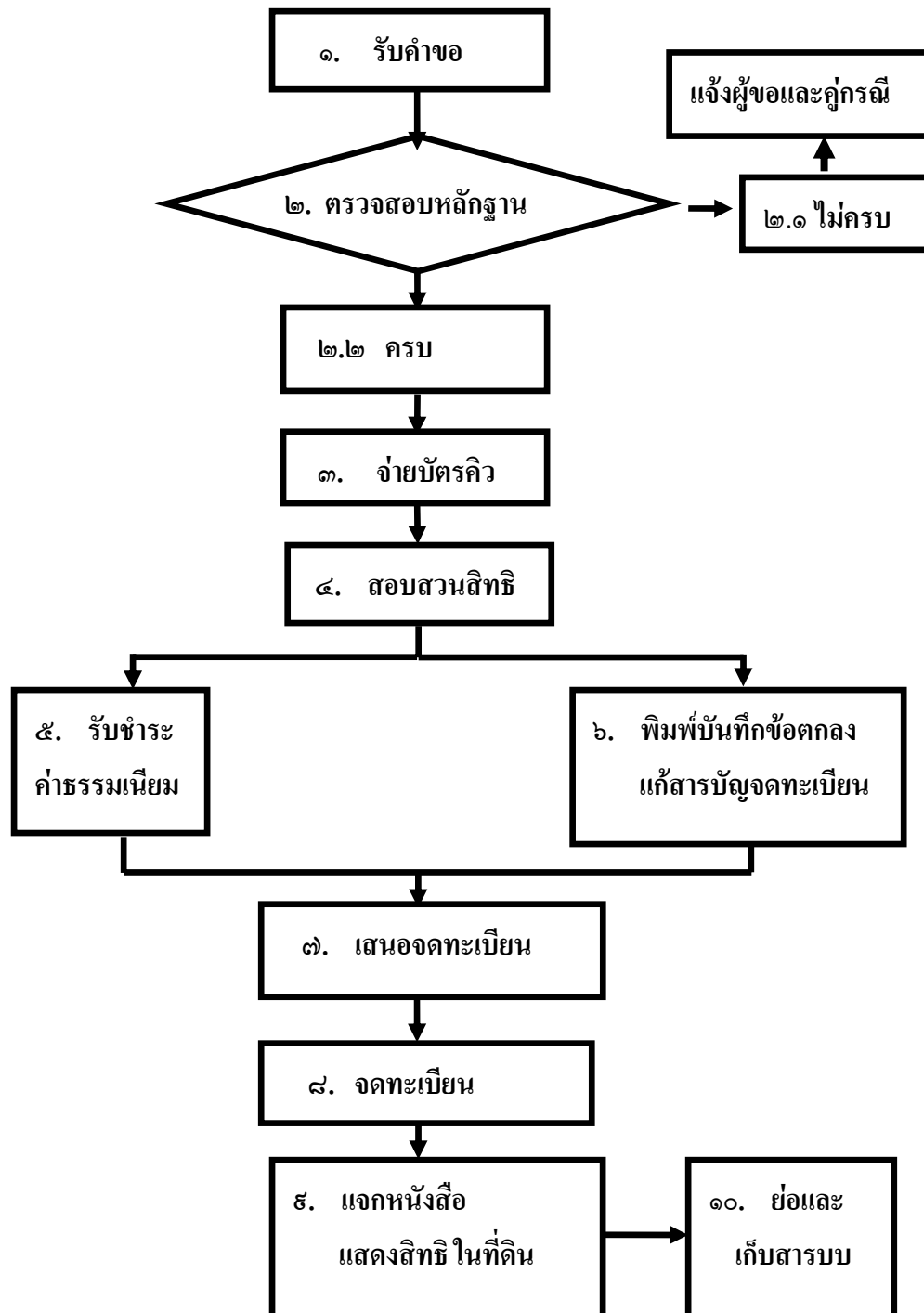
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ

๑. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความถูกต้อง รวดเร็ว และดำเนินการตามกฎหมายที่กำหนดเป็นมาตรฐานเดียวกัน
๒. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการฝึกอบรม ซึ่งช่วยเสริมสร้างความเข้าใจแก่ผู้เข้ารับการอบรมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น
๓. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการบริการประชาชน และใช้เป็นสื่อในการประสานงาน

ขอบเขต

โดยที่การให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นงานบริการซึ่งเป็นหน้าที่หลักของกรมที่ดิน โดยมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินหลายขั้นตอน ซึ่งในการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เลืมนี่ ประกอบด้วยรายละเอียดเกี่ยวกับเนื้อหาสาระที่สำคัญของความหมาย ประเภทการจดทะเบียน ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียม ภาษีอากรการจดทะเบียนประเภทให้ ในการนี้ได้กล่าวถึงแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งแต่ขั้นตอนการรับคำขอจนถึงขั้นตอนการจดทะเบียน

แผนผังขั้นตอนแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)



ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
 อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 เกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘ มีจุดให้บริการ ๔ จุด ดังนี้

๑. จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

๑.๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ดำเนินการตั้งแต่ขั้นตอนรับคำขอ - ตรวจสอบหลักฐาน
 จำแนกบัตรคิว (ขั้นตอนที่ ๑ - ๓) โดยผู้ขอและคู่กรณีขอคำแนะนำต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์
 และแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยยื่นเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
 พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑.๒ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบหลักฐาน เอกสารต่างๆ ที่ผู้ขอและคู่กรณี
 นำมาขึ้น หากเอกสารหลักฐานไม่ถูกต้องครบถ้วนเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอและคู่กรณีดำเนินการ
 ให้ถูกต้อง เมื่อปรากฏว่าครบถ้วนแล้ว จึงจำแนกบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง โดยรอเรียกคิวสอบสวน
 จากเจ้าหน้าที่สอบสวนและลงบัญชีรับทำการด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (กรณีสำนักงานที่ดิน
 ที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียน)

๑.๓ เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนเรียกคิวบริการแล้ว ผู้ขอและคู่กรณียื่นหลักฐาน
 เอกสารต่างๆ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนตามช่องบริการตามที่ระบุไว้ในบัตรคิว

๒. จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน

๒.๑ ดำเนินการรับคำขอและสอบสวนผู้ขอและคู่กรณี โดยสอบสวนในเรื่องสิทธิ
 และความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย
 แพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน และให้
 ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียน โดยจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ
 ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและ
 อสังหาริมทรัพย์อื่น โดยสาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนให้จดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิ
 และนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) โดยลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) (กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มี
 ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ)

๒.๒ เจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบสารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่าตรงกับฉบับผู้ถือหรือไม่ ตรวจสอบเอกสารของผู้ขอตรงกับเอกสารในสารบบที่ดินหรือไม่ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว เมื่อตรวจสอบเอกสารที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับสำเนาที่เก็บไว้ในสารบบแล้วให้ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวกับฐานข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๒.๓ สอบสวนผู้ขอและคู่สัญญาและพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้และผู้รับให้และหลักฐานอื่น ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมการให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็แจ้งผู้ขอทราบว่าการทำนิติกรรมให้แล้วผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภริยากัน โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรส หรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมาแสดงได้ ให้อนุโลมใช้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่ เป็นต้นว่า สำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะรอเพื่อหาหลักฐานหรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยันก็ให้นำเรื่องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา หรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อส่งการก่อนดำเนินการต่อไป

๒.๔ การให้แก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข หรือมีค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๕) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนเรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป

๒.๕ กรณีการให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาขเวินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีมารคเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

(๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สิทธิบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยันกับทะเบียนสมรสของบิดามารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

ถ้าบิดามารดกสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดาคู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียนบันทึกไว้ ประกอบกับสิทธิบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าวให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่

(๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้วถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายโดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอิหม่ามของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้ หรือสำเนาทะเบียนบ้านหรือทะเบียนคนเกิดหรือหนังสือรับรองบุตรหรือให้บิดามารดา และพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

๒.๕ สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจัดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้ และผู้ให้ประสงค์จดทะเบียนรวมกับที่ดินให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้ที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้รับให้หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนให้เฉพาะที่ดิน

(๔) การให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ให้และยินยอมให้ให้สิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกสร้างอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบลอำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย

๒.๖ เจ้าหน้าที่สอบสวนต้องตรวจสอบการอาชั คือตรวจดูว่ามีผู้ขอแจ้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำเรื่องต่าง ๆ ไว้ก่อนหรือไม่ โดยตรวจสอบจากบัญชีคุมอาชั ทั้งบัญชีแบบตัวเลขและแบบตัวอักษร

๒.๗ ประเมินราคาทุนทรัพย์ สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร

๒.๘ คำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ภาษีธุรกิจเฉพาะ(กรณีที่ต้องเสีย) แล้วแจ้งผู้ขอให้ทราบ เมื่อทราบแล้วจึงดำเนินการออกใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม โดยออกเลขใบสั่งทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่มีระบบคอมพิวเตอร์ ส่วนสำนักงานที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนออกใบสั่งเงินค่าธรรมเนียมโดยวิธีการเขียนด้วยมือและมอบให้ผู้ขอไปชำระเงิน

๓. จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน

๓.๑ เจ้าหน้าที่การเงินพิมพ์ใบเสร็จรับเงินทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ส่วนสำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ให้เจ้าหน้าที่การเงินเขียนใบเสร็จค่าธรรมเนียมจากใบสั่งเงินค่าธรรมเนียมที่ผู้ขอนำมายื่นให้ พร้อมรับเงินค่าธรรมเนียมจากผู้ขอแล้วแจ้งให้ผู้ขอไปเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวนที่เป็นผู้ดำเนินการให้ที่ช่องบริการเดิม

๓.๒ เจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน ดำเนินการจัดทำหนังสือสัญญา ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทให้ ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับให้หนึ่งฉบับ ตามแบบของทางราชการ

(๒) การจดทะเบียนประเภทค้ำประกัน ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนคินการให้ ให้จัดทำคำขอตามแบบ ท.ค.๕ โดยบรรยายข้อความในคำขออนุญาตยื่นคำร้องหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำเป็นหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล

(๔) กรณีให้เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) และในสารบัญญัตินี้ให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่

(๕) ดำเนินการแก้ไขทะเบียนในสารบัญญัตินี้ ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับให้ไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

(๖) กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญญัตินี้ เช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญญัตินี้ในแต่ละประเภทการจดทะเบียน ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างและแบบในภาคผนวก

๔. จุลบริการที่ 4 ขั้นตอนของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

๔.๑ ให้ผู้กรณีตรวจสอบความถูกต้องของข้อความในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ก่อนลงนามในคำขอ หนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลงนั้น

การลงลายมือชื่อของผู้ขอและผู้กรณีให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด

ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

๔.๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

๔.๓ ตรวจสอบสาระสำคัญที่เจ้าหน้าที่สอบสวนได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

๔.๔ ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

๔.๕ ตรวจสอบบัญชีอาชญากรรมที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

๔.๖ ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่

๔.๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

๔.๘ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงนามจดทะเบียน และประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง และสารบัญจดทะเบียน แล้วจึงแจกหนังสือสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ผู้ขอ

การจดทะเบียนให้

ความหมาย

ให้ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๑

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

ประเภทการจดทะเบียน

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินสิทธิ์อย่างอื่น หรือระหว่างเช่า)
หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียน ทรัพย์สินสิทธิ์อย่างอื่น หรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนี้จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

สาระสำคัญ

- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการโดยการให้เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญา ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๒/๑/ว ๑๔๑๓๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้

ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘ (ภาคผนวก)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการจดทะเบียนให้

- บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวง โรมันคาทอลิก มุสลิมเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว

- สภากาชาดไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นการให้โดยมีเงื่อนไข มิใช่เป็นเรื่องที่สภากาชาดไทยนำทรัพย์สินของสภากาชาดไทยมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลอื่นแม้ขณะนี้สภากาชาดไทยยังไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้ว สภากาชาดไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่าก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่ โดยการใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่ง ป.พ.พ.) การที่สภากาชาดไทยจะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

- ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรส โดยการรับให้โดยเสน่หาจะเป็นสินส่วนตัวหรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๙ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุว่า “สินส่วนตัว”

- กรณีการอุทิศที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

- นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ย่อมได้รับข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้แก่สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๕/๒๕๒๒

- นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ชื่อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสมีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาส่งปลูกสร้างเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓/๒๔๗๗ การที่เจ้าของที่ดินมือเปล่าทำหนังสือกันเองยกนาให้แก่ผู้อื่นนั้นไม่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๕ แต่หนังสือยกให้นี้แสดงว่าเจ้าของนาละกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อผู้รับให้เข้าปกครองที่ดินมาเกิน ๑ ปีแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๔๗๗ การที่บิดายอมให้บุตรนำเจ้าพนักงานรังวัดใส่ชื่อบุตรเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เป็นเพียงความตั้งใจจะยกที่ดินให้เท่านั้น บุตรยังหาได้ที่เป็นกรรมสิทธิ์ไม่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๘๐/๒๔๗๕ การมอบที่ดินมือเปล่าให้แก่กันนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๒/๒๔๕๐ ยกที่ดินถวายวัดแล้วเช่า และส่งค่าเช่าให้วัดมากกว่า ๑๐ ปี แม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๕๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะไปแล้วนั้น จะให้แก่รัฐบาลหรือเทศบาลก็มีผลเช่นเดียวกัน แม้มิได้จดทะเบียนก็มีผลสมบูรณ์

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๕/๒๔๕๑ เรือนปลูกอยู่กับที่ดินนั้นตามลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อมีการยกให้แก่กันและผู้รับให้ได้รับและรื้อเรือนเสียในขณะนั้น เรือนก็กลายเป็นสังหาริมทรัพย์ การให้จึงเป็นอันสมบูรณ์

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๐๐/๒๔๕๓ ทำหนังสือยกที่ดินให้จำเลย แต่มีข้อความต่อไปว่าจำเลยให้เงินตอบแทน ๘๐๐ บาท ดังนี้เป็นการซื้อขาย

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๗๔/๒๔๕๓ คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๖ นั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงจะใช้ได้

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๐๓/๒๔๕๔ ผู้ตายทำหนังสือนาขายยกที่ดินให้จำเลยตั้งแต่มิชีวิตอยู่ แม้ตามกฎหมายอิสลามมิว่า การให้ด้วยหนังสือนาคานี้ใช้ได้ ที่ดินไม่เป็นมรดกต่อไป ตามกฎหมายอิสลามไม่แบ่งมรดกก็ตาม แต่ปรากฏว่าการยกให้ไม่ถูกต้องตาม ป.พ.พ. เพราะไม่ได้จดทะเบียน ที่ดินจึงเป็นของผู้ตายอยู่ในเวลาตาย จึงต้องถือตาม ป.พ.พ. ว่าที่ดินนี้ยังเป็นมรดกของผู้ตายอยู่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๔/๒๕๐๒ บุตรทำสัญญายินยอมแบ่งกำไรให้มารดา เพราะมารดาช่วยค่าขาย ดังนี้ สัญญานั้นไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา จึงไม่ต้องจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มารดาก็มีสิทธิฟ้องเรียกเงินตามข้อตกลงนั้นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๗/๒๕๐๓ ทำหนังสือยกให้ที่ดินมีโฉนด โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๑ - ๓๒๒/๒๕๐๔ สิทธิรับจํานองเป็นอสังหาริมทรัพย์ การยกสิทธิรับจํานองให้แก่กัน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๕๐๔ บุตรเอาที่ดินมือเปล่าของบิดาไปแจ้งสิทธิครอบครอง บิดาไปร้องต่ออำเภอ จึงตกลงทำสัญญาที่อำเภอกันว่าบิดายกที่ดินให้บุตร แต่บุตรต้องให้ข้าวเปลือกเป็นรายปีและค่าทำศพบิดา ดังนี้ถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งมีผลตาม ป.พ.พ.มาตรา ๘๒๕ มิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๑

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๕/๒๕๐๘ คำมั่นหรือคำรับรองว่าจะให้ที่ดินเมื่อมีได้จดทะเบียนไว้ ก็ไม่เข้าเกณฑ์ตาม ป.พ.พ. ๕๒๖ ผู้รับไม่มีสิทธิเรียกร้องจากผู้ให้แต่ประการใด

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๕๑๑ โจทก์ยกที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้จำเลยโดยจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยนำที่ดินไปประกันเงินกู้ผู้อื่นโจทก์ได้กลับมาและครอบครองอย่างเป็นเจ้าของเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ดังนี้ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิเรียกเอาที่ดินคืน แต่โจทก์ก็ไม่มีเหตุที่จะขอให้ศาลาขนิติกรรมยกให้คืน เพราะโจทก์สมัครใจยกให้โดยไม่มีเงื่อนไข

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๖/๒๕๑๓ จำเลยจดทะเบียนยกที่ดินให้ ส. โดยมีได้ตั้งใจยกให้โดยเสน่หาแต่ทำไปเพื่อให้ จ. สมัครเข้าเป็นสมาชิกสหกรณ์เอาที่ดินจํานองสหกรณ์ได้เท่านั้น นิติกรรมดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ ผลก็คือที่ดินนั้นไม่เคยตกไปเป็นของ ส. ส.ตายเสียก่อนที่จะนำที่ดินไปจํานอง ที่ดินนั้นไม่ใช่มรดกของ ส.

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๕/๒๕๑๔ โจทก์จำเลยทำสัญญาแบ่งที่ดินมรดก โดยจำเลยยอมแบ่งให้โจทก์เพื่อไม่ต้องเป็นความกัน ดังนี้ เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่สัญญายกให้โดยเสน่หา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๔/๒๕๑๕ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อความว่าจำเลยแสดงเจตนา สละสิทธิการครอบครอง ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป และโจทก์สัญญาว่าจะจ่ายเงินผลประโยชน์ที่ได้จากทรัพย์สินนั้นให้แก่จำเลย

หนึ่งในสามจนตลอดชีวิตของจำเลย เป็นสัญญาซึ่งจำเลยมีเจตนายกกรรมสิทธิในทรัพย์สินให้โจทก์โดยเสน่หา โดยโจทก์มิได้เสียค่าตอบแทนแต่ประการใด แต่จำเลยคงสงวนผลประโยชน์อันเกิดจากทรัพย์สินนั้นไว้เพียงบางส่วน เพื่อให้สอยในระหว่างที่จำเลยยังมีชีวิตอยู่ ข้อความในสัญญาที่ว่าจำเลยสละการครอบครองให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป คงมีความหมายเพียงว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินให้โจทก์ อันเป็นการปฏิบัติตามสัญญาให้เท่านั้น เมื่อทรัพย์สินที่ให้เป็นที่ดินมีโฉนด การให้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (แม้จะฟังว่าเป็นคำมั่นจะให้ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน เมื่อไม่จดทะเบียนนิติกรรมย่อม ตกเป็นโมฆะ)

๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๓/๒๕๑๕ มารดาจำนองที่ดินไว้แล้วไม่เคยส่งดอกเบี้ยเลย เพราะไม่มีเงิน เจ้าหนี้เร่งรัดให้ชำระหนี้ บุตรจึงออกเงินชำระหนี้จำนองแทนมารดา แล้วมารดา มอบอำนาจให้บุตรไปไถ่ถอนจำนองและทำนิติกรรมให้ที่ดินนั้นแก่บุตรในวันเดียวกันนั้น ดังนี้ ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้น (มารดาจะถอนคืนการให้เพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้)

๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๖/๒๕๑๖ หนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมมีข้อตกลงว่าผู้แทนโจทก์กับเจ้าของร่วมคนอื่นยินยอมยกที่ดินพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลย เพื่อเป็นการตอบแทนที่จำเลยสละสิทธิที่จะไม่ขอทำทางเท้าจากที่ดินที่ซื้อจากโจทก์ไปสู่ถนนใหญ่ให้กว้างขึ้น อันเป็นสิทธิที่จำเลยพึงเรียกร้องได้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับแรก ข้อตกลงเช่นนี้ไม่ใช่สัญญาให้โดยเสน่หา และไม่ใช่สัญญาจะซื้อขาย แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาได้

๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๑๖ ภริยาโจทก์ยกที่ดินให้จำเลยโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และโจทก์เป็นผู้ให้ความยินยอมในฐานะสามี ถึงหากที่ดินนั้นจะเป็นของโจทก์และภริยาร่วมกัน เมื่อเอกสารมีข้อความชัดเจนว่าภริยาโจทก์ผู้เดียวเป็นผู้ยกที่ดินให้จำเลย การที่โจทก์ให้ความยินยอมก็เป็นเพียงอนุญาตให้ภริยาทำการผูกพันสินบริคณห์ได้เท่านั้น โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ทรัพย์สินแก่จำเลยไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤตินั้น

๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐/๒๕๑๗ การยกกรรมสิทธิที่ดินมีโฉนดให้แก่กัน แม้จะได้จดทะเบียนการโอนก็ตาม แต่ถ้าผู้รับให้ได้เข้าครอบครองถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดย

ความสงบและเปิดเผยตลอดมา เมื่อครอบครองติดต่อกมาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๒ - ๘๔๕/๒๕๑๗ พินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ที่ดินซึ่งยกที่ดิน น.ส.๓ ให้ผู้รับเป็นสินส่วนตัว แม้ไม่จดทะเบียนพินัยกรรมและหนังสือยกให้ ผู้รับก็ได้ที่ดินเป็นสินส่วนตัวเพราะได้มาโดยการส่งมอบที่สมบูรณ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของภรรยา บ้านจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยและภรรยา ต่อมาจำเลยหย่ากับภรรยา จำเลยจะได้แย่งในภายหลังว่ายังไม่มีการจดทะเบียนให้บ้านเป็นของภรรยาจึงยังเป็นของจำเลยอยู่หาได้ไม่ และกรณีไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา ภรรยาย่อมทำพินัยกรรมยกบ้านให้โจทก์ได้ เมื่อจำเลยเก็บค่าเช่าและรื้อเอาบ้านไป จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖/๒๕๒๐ เอกสารที่โจทก์สละสิทธิในมรดกของ ก. ให้ตกทอดแก่จำเลย ก. เป็นบิดาโจทก์ จำเลยเป็นบุตรโจทก์ มิใช่ทายาทชั้นเดียวกับโจทก์ไม่มีหรือจะมีข้อพิพาทกับโจทก์เกี่ยวกับทรัพย์มรดก เอกสารนั้นมิใช่สัญญาประนีประนอม แต่เป็นสัญญาให้ เมื่อไม่ส่งมอบหรือจดทะเบียนก็ไม่สมบูรณ์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑/๒๕๒๒ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ยังไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่อาจจดทะเบียนการให้ได้ โจทก์มอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยโดยเจตนาขกให้โดยเสน่หาจำเลยได้สิทธิครอบครองที่พิพาทแล้ว เมื่อประพฤตินรคุณต่อโจทก์ โจทก์เรียกถอนคืนการให้ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๕/๒๕๒๒ ยกที่ดินตลาดสดและผลไม้ มีโฉนดให้สุขาภิบาลเพื่อหาประโยชน์มาปรับปรุงท้องที่เป็นการให้แก่สุขาภิบาลโดยเฉพาะ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งป.พ.พ. ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนดผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทิศเป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔๒/๒๕๒๔ การที่โจทก์ให้ที่พิพาทแก่จำเลยทั้งเจ็ดซึ่งเป็นบุตรเป็นการให้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับภริยาซึ่งเป็นมารดาจำเลยทั้งเจ็ด และต่อมาศาลพิพากษาให้โจทก์โอนที่พิพาทอีก ๒ แปลง ใส่อำนาจทั้งเจ็ดเป็นเจ้าของ ลักษณะการให้ของโจทก์ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกขอลงคืนการให้เพราะเหตุจำเลยทั้งเจ็ดผู้รับประพัตินทรคุณ

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๒๕ โจทก์ฟ้องเรียกขอลงคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพัตินทรคุณ โดยบรรยายฟ้องว่าที่ดินพิพาทที่โจทก์ยกให้จำเลย โจทก์ได้จดทะเบียนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของโจทก์ไว้ในวันเดียวกับที่โจทก์ยกให้ แล้วต่อจากนั้นจำเลยก็ได้เข้าทำนาในที่ดินที่รับยกให้และแบ่งข้าวเปลือกที่ได้จากการทำนาให้แก่โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินปีละ ๓๐ ถัง ดังนี้ มิใช่ให้โดยเสน่หา แต่เป็นการให้ที่มีค่าการคิดค้น ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖๑/๒๕๒๕ จ. เจ้าของที่ดินยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อทางอำเภอ แสดงว่าประสงค์จะยกที่พิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลยโดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครอง และส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์ไม่ เมื่อ จ. ถึงแก่กรรมโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ยอมไม่สมบูรณ์ ที่พิพาทยังคงเป็นของ จ. อยู่

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๕/๒๕๒๗ ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิสที่พิพาทให้เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีข้อความชัดเจนว่าจำเลยยินยอมให้นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่เข้าไปดำเนินการสร้างถนนผ่านที่ดินได้โดยตลอดและยอมมอบที่ดินที่ใช้สร้างถนนให้เป็นทางสาธารณะและเทศบาลเมืองกระบี่โจทก์ได้ปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาตามแนวเขตที่พิพาทแสดงว่าเข้าครอบครองที่พิพาทแล้ว ถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองตั้งแต่นั้น แม้โจทก์จะยังมีได้ทำถนนตามแนวที่พิพาทที่พิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณะ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยขอให้ทางการออกโฉนดทับแนวที่พิพาทจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๖ - ๔๐๓๗/๒๕๓๐ คดีก่อนโจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างเหตุว่าฝากไว้กับจำเลยเป็นการชั่วคราว คดีถึงที่สุดโดยศาลฎีกาฟังว่าโจทก์โอนทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรส คำพิพากษาฎีกาดังกล่าวนี้ย่อมผูกพันโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่ความในคดีก่อนนั้น แม้คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างข้อเท็จจริง

ขึ้นใหม่ว่า ยกให้โดยเสน่หาและขอถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณ คดีก็ต้องฟังตามคำพิพากษาคดีก่อนว่า โจทก์ยกทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรสเพิกถอนการให้เพราะเหตุเนรคุณไม่ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลจึงชอบที่จะวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายได้ โดยไม่จำเป็นต้องชี้สองสถานและสืบพยานต่อไป

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๕๐/๒๕๓๐ เจ้าของเดิมยกที่พิพาทให้กรมอนามัยปลูกสร้างสำนักงานผดุงครรภ์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะนำไปซื้อขาย หักโอนหรือแลกเปลี่ยนกับผู้อื่นหรือหน่วยราชการอื่นไม่ได้ และเมื่อหมดความประสงค์จะใช้ให้ส่งมอบที่พิพาทคืนทันที ดังนี้เจตนาของผู้ให้หาใช่เป็นการอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตลอดไปอันมีผลให้ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ เมื่อการยกให้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีผลสมบูรณ์และย่อมไม่ผูกพันผู้ให้หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่พิพาทต่อมาในภายหลังตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕, ๑๒๕๕ วรรคแรก แม้โจทก์จะรู้ถึงสิทธิที่จำเลยได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิมก็ตาม ก็หาเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของโจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยนิติกรรมซึ่งได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่พิพาทได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๕/๒๕๓๑ ฟ. พுகยกให้บางส่วนซึ่งที่ดินมีโฉนดอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้โจทก์ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การยกให้ดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ที่ดินยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามกฎหมาย เมื่อ ฟ. ดายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ ที่ดินย่อมเป็นทรัพย์มรดกของ ฟ. ตกได้แก่จำเลยผู้เป็นทายาทโดยธรรมของ ฟ. การที่จำเลยรับมรดกที่ดินดังกล่าวแล้วนำไปขายให้แก่บุคคลภายนอกจึงไม่กระทบกระเทือนสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ไม่เป็นความผิดฐานฉ้อโกง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗/๒๕๓๒ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยผู้เป็นบุตรโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยต้องส่งข้าวเปลือกให้โจทก์ปีละ ๑๐ ถังนั้น ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการให้ทรัพย์สินโดยมีค่าการติดพันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๘ แต่เป็นการยกให้โดยเสน่หาเพราะค่าการติดพันในที่นี้ต้องเป็นการติดพันเกี่ยวกับตัวที่ดินเองโดยตรง ไม่ใช่การติดพันนอกตัวทรัพย์สิน

๓๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๙/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสัญญายกที่ดินมีโฉนดให้โจทก์ และรับรองว่าจะจัดการแบ่งแยกไว้ในภายหลัง หากไม่แบ่งให้ตามสัญญายอมให้โจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญา ข้อสัญญาดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ประสงค์จะยกที่ดินให้โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากใช่เป็นกรณีสละการครอบครองไม่เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ก็ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย การที่โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทจึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของจำเลยที่ ๑ อันเป็นการยึดถือที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ มิใช่เป็นการยึดถือในฐานะเป็นเจ้าของ แม้โจทก์ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาเกินสิบปี โจทก์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๑/๒๕๓๒ ผู้ตายมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อยกให้ผู้ร้องและได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ร้องแล้ว ก็ย่อมเป็นการยกให้ที่สมบูรณ์ตามมาตรา ๑๓๗๘ ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยมิพักต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ตายยกที่ดินให้ผู้ร้องโดยวิธีส่งมอบการครอบครอง ผู้ตายจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ร้อง

๓๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๑๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสของบิดาโจทก์กับผู้ตายเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ไปแล้วถือว่าบิดาโจทก์กับผู้ตายได้ตกลงแบ่งที่ดินทั้งแปลงดังกล่าวออกเป็นของแต่ละฝ่าย ย่อมทำให้ที่ดินในส่วนที่เหลือหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสและตกเป็นส่วนตัวของผู้ตาย ส่วนบ้านนั้นบิดาโจทก์ได้ทำพินัยกรรมยกส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้โจทก์แล้วเช่นกัน ส่วนที่เหลืออีกครั้งจึงตกเป็นของผู้ตายแต่ผู้เดียว

ผู้ตายไปยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมให้บ้านพิพาทในส่วนของตนให้แก่โจทก์ แต่การให้บ้านพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับนั้นจะสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติกรรม การให้ดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนที่เป็นของผู้ตายยังคงเป็นของผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายก็เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิที่จะบังคับให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐๔/๒๕๓๓ โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยโดยอ้างว่า โจทก์ยกให้โดยมีเงื่อนไขและจำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข จำเลยให้การว่าโจทก์ยกให้โดยไม่มีเงื่อนไขและจำเลยไม่ได้กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดข้อตกลงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง เมื่อศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพียงว่าโจทก์ยกทรัพย์สินตามฟ้องให้จำเลยโดยมีเงื่อนไขหรือไม่ และคู่ความเห็นพ้องด้วย เช่นนี้แม้ข้อเท็จจริง จะได้ว่าเดิมโจทก์ตกลงยกทรัพย์สินให้จำเลยโดยมีเงื่อนไข แต่เมื่อตอนจดทะเบียนการให้ไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขการให้ไว้ในสัญญา จึงไม่มีกรณีที่จำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาให้ ซึ่งจะถือเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๖ - ๔๓๐๗/๒๕๓๓ จำเลยประกาศโฆษณาขายที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ซื้อว่ามีถนนกว้าง ๑๐ เมตร เมื่อครบ ๑๐ ปีแล้วจะยกให้เป็นทางสาธารณะเป็นสัญญาต่อเนื่อง ในการขายระหว่างโจทก์กับจำเลย ไม่ใช้การให้คำมั่นว่าจะให้จึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๑/๒๕๓๔ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี มิใช่ครอบครองแทนทายาทอื่น ดังนี้ แม้การยกที่ดินพิพาทให้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทนั้นตั้งแต่วันครบ ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับการยกให้ การที่โจทก์ขุดร่องน้ำและทำถนนในที่ดินพิพาทภายหลังจากที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการละเมิดต่อจำเลย

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๑/๒๕๓๕ จำเลยมอบเงินจำนวน ๗๕,๐๐๐ บาทเศษแก่โจทก์เพื่อไปไถ่จ่านองที่ดินและบ้านพิพาทจากธนาคาร เมื่อไถ่จ่านองแล้วโจทก์ยกที่ดินและบ้านให้แก่จำเลย จึงเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการติดพัน โจทก์จะถอนคืนเพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๕/๒๕๓๖ พระภิกษุ ป. ทำหนังสือยกที่ดินให้โจทก์และพ. มารดาจำเลยคนละครึ่ง โดยมอบอำนาจให้โจทก์ยื่นคำร้องขอออก น.ส. ๓ รังวัดแบ่งแยกให้แก่โจทก์และจดทะเบียนโอนส่วนที่เหลือให้แก่ พ. ต่อมาได้มีการรังวัดแล้ว แต่ยังไม่ทันแบ่งแยก ป. มรณภาพเสียก่อน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเมื่อนำมาประกอบกับข้อความในพินัยกรรมของ ป. ที่ยกเลิกการยกที่ดินพิพาทแก่โจทก์ แสดงว่า ป. ประสงค์จะยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเป็นกรณีเจตนาสละการครอบครองไม่ จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๒๕ และ

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗ บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างโจทก์และจำเลย นอกจากโจทก์และจำเลยเป็นคู่สัญญาซึ่งกันและกันแล้ว ยังมีบุตรผู้เยาว์เข้ามาเกี่ยวข้องกับผู้รับประโยชน์แห่งสัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยด้วย คือแทนที่โจทก์และจำเลยจะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยกันเอง โจทก์และจำเลยกลับยอมให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลงและบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของบุตรผู้เยาว์หลังจากโจทก์และจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามมาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๒๕ เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์ในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๕๕/๒๕๓๗ โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยเพื่อให้สร้างตลาดสด แต่จำเลยยังไม่สามารถจะสร้างได้เพราะไม่มีงบประมาณและยังคงตั้งใจจะทำการก่อสร้างต่อไป โดยจำเลยมิได้นำที่ดินดังกล่าวไปทำอย่างอื่นอันเป็นการผิดวัตถุประสงค์ของโจทก์เมื่อในสัญญาแบ่งที่ดินให้ไม่ได้กำหนดเวลาให้จำเลยสร้างตลาดสดภายในเวลาเท่าใด การที่จำเลยรอกการก่อสร้างไว้เพราะยังไม่มียกงบประมาณ ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๑/๒๕๓๗ จำเลยทำหนังสือสัญญาให้ที่ดินมีโฉนดโดยเสนอหาแก่โจทก์ โดยจะนำไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินภายในกำหนด ๗ วัน แต่เมื่อการให้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๗/๒๕๓๗ การที่โจทก์ยกที่ดินให้แก่จำเลยโดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บผลประโยชน์ในที่ดินอยู่ตลอดชีวิต แม้สิทธิดังกล่าวจะมีได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ตามกฎหมายแต่ก็เป็นภาระเกี่ยวกับที่ดิน ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้จำเลยเพราะเหตุเนรคุณได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖๗/๒๕๓๗ การยกให้ที่พิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีเพียง น.ศ.๓ ระหว่าง ข. กับจำเลย มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยจะเข้าครอบครองที่พิพาทตลอดมาก็เป็นการครอบครอง

แทน ข. มิใช่เป็นการยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาดของศาล โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยชอบ และแม้โจทก์ยังปล่อยให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทนับแต่วันที่โจทก์ซื้อที่พิพาทจนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกกล่าวเจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครองที่พิพาท จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทแต่อย่างใด

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐/๒๕๓๘ การให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒) สิ่งที่มีค่าการคิดค้นนั้นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาให้แก่นักจำเลยเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองที่พิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองก่อนที่โจทก์ให้ที่พิพาท การไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองจึงมิใช่สิ่งที่มีค่าการคิดค้นที่เกี่ยวกับการให้ที่พิพาท

การจำนองที่ดินพิพาทครั้งที่สามซึ่งโจทก์ทำขึ้นก่อนที่โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของห้างหุ้นส่วนจำกัด ศ. ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากจำเลย แต่จำเลยก็เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการต้องรับผิดชอบในหนี้ของห้างโดยไม่จำกัดจำนวนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗๗ (๒) ประกอบมาตรา ๑๐๘๗ จึงถือได้ว่าการจำนองครั้งที่สามเป็นการประกันหนี้ของจำเลย การที่โจทก์ทำสัญญายกให้ที่ดินพิพาทให้จำเลยขณะที่ยังติดจำนองครั้งที่สามเป็นประกันหนี้ อันถือว่าเป็นของจำเลยผู้รับให้โดยไม่มีการไถ่ถอนจำนอง ไม่ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้นตามมาตรา ๕๓๕ (๒)

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๖/๒๕๓๘ การให้หรือคำมั่นว่าจะให้ที่ดินจะต้องได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงบังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ บันทึกข้อตกลงระหว่าง ป. กับจำเลยที่ระบุว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาทยินยอมยกที่ดินดังกล่าวส่วนหนึ่งให้โจทก์ด้วย แต่มิได้จดทะเบียนจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาที่พิพาทโดยอาศัยบันทึกดังกล่าวได้

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓/๒๕๓๘ ท. ประสงค์จะยกที่ดิน น.ส. ๓ ให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรม และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๔ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ ท. จะยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศตามระเบียบ ท. ก็ตายเสียก่อน

เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้จึงยังไม่สมบูรณ์ โจทก์จะฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมและในฐานะผู้จัดการมรดกของ ท. จดทะเบียนการให้แก่โจทก์ไม่ได้

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๕ มูลนิธิที่เพิ่งแต่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้ง ยังมิได้จดทะเบียน ไม่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายที่จะรับการให้ได้ ขณะรับการให้มูลนิธิไม่เป็นนิติบุคคล กลับอ้างว่าเป็นนิติบุคคลย่อมถือว่าเป็นการให้ที่ผู้ให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม จึงทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะ เมื่อเป็นโมฆะแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจำเลยที่ ๑ และรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้ให้ไปฟ้องร้องเพื่อเพิกถอนการให้ก่อน เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจดรายการเพิกถอนการให้ไว้ในสารบัญญัตินิติกรรมที่ดินได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๕ ข้อตกลงที่ ป. จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามหนังสือสัญญาหยาบมิใช่เป็นการจะให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลงตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับโจทก์ ดังนี้ ข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวย่อมสมบูรณ์ มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔๔/๒๕๓๕ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมตามบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในระหว่างสมรส มีผลทำให้ที่ดินตกเป็นสินส่วนตัวของจำเลย ซึ่งบันทึกดังกล่าวเป็นสัญญาระหว่างสมรสที่สมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ กรณีมิใช่การยกให้ซึ่งจะถอนคืนการให้ได้ต่อเมื่อมีเหตุเนรคุณตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะบอกล้างได้ตามมาตรา ๑๔๖๕

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๖/๒๕๓๕ โจทก์ยกที่ดินของโจทก์ให้เทศบาลจำเลย เพื่อให้จัดทำเป็นสถานียขนส่งทางบก ต่อมาจำเลยได้แจ้งให้โจทก์ก่อสร้างอาคารสถานียขนส่งลงในที่ดิน โจทก์ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ในที่สุดรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกำหนดให้สถานที่ที่โจทก์ก่อสร้างเป็นสถานียขนส่ง หลังจากนั้นโจทก์ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลย ดังนี้ ถือว่าจำเลยได้ดำเนินการตามขั้นตอนเรื่องการจัดตั้งสถานียขนส่งเรียบร้อยทุกขั้นตอนแล้ว ส่วนการที่กระทรวงคมนาคมประกาศยกเลิกสถานียขนส่งผู้โดยสารในเวลาต่อมานั้น เป็นเรื่องที่ทางราชการเห็นว่าสภาพและ

สภาวะปัจจุบันไม่เหมาะสมที่จะใช้ที่ดินเป็นสถานียขนส่งอีกต่อไป ซึ่งไม่มีผลย้อนหลังให้ที่ดินซึ่งโจทก์ได้จดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยไปแล้วกลับคืนไปยังโจทก์อีก

๕๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๕๑/๒๕๔๐ การที่โจทก์ยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ให้จำเลยเพราะจำเลยได้ชำระหนี้เงินกู้และไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากธนาคารซึ่งเป็นหนี้ที่โจทก์ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ฝ่ายเดียวนั้น ถือเป็นการให้เพื่อบำเหน็จสินจ้างโดยแท้ โจทก์จึงถอนคืนการให้ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๑)

๕๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๓๒/๒๕๔๑ เดิมที่ดิน โฉนดพิพาทมีจำเลยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาจำเลยได้จัดสรรแบ่งขายโดยรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยจำเลยใช้แผนผังโฆษณาขายที่ดินเพื่อแสดงว่าที่ดินที่จัดสรรแบ่งขายมีถนนใหญ่ตัดผ่านกลางที่ดินและมีถนนซอยผ่านที่ดินที่แบ่งขายทุกแปลงออกสู่ถนนใหญ่ และผู้ซื้อที่ดินแต่ละแปลงจะต้องสละที่ดินของตนเองทำเป็นถนนซอยของส่วนรวม ส่วนถนนใหญ่จำเลยจะกันที่ดินของจำเลยไว้ให้ทำเป็นถนนใหญ่ จึงเป็นการที่จำเลยได้อุทิศโฉนดเลขที่พิพาทเป็นทางสาธารณะคือถนนสายพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก แม้ภายหลังทางราชการทำถนนเคลื่อนจากแนวถนนเดิม ก็หาไม่ผลทำให้ถนนสายพิพาทกลับกลายเป็นไม่ใช่ทางสาธารณะไม่ถนนสายพิพาทย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนสายพิพาทเป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๕๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๐๐/๒๕๔๒ โจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ข. เจ้ามรดก มีบุตรด้วยกัน ๒ คน คือจำเลยและ ถ. จำเลยรับโอนที่พิพาทของ ข. มาโดยทางมรดกมิใช่รับโอนมาโดยโจทก์ยกให้ โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ที่พิพาทแก่จำเลย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้

๖๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๓ ไม่ปรากฏว่าขณะทำสัญญาเช่าโจทก์จำเลยมีความสัมพันธ์กันในฐานะใกล้ชิดอย่างไรที่จะเป็นเหตุให้โจทก์ต้องยกที่ดินให้จำเลยโดยเสน่หา แต่กลับปรากฏว่าจำเลยเป็นฝ่ายเข้าครอบครองที่ดินพิพาทปลูกบ้านเรือนอยู่อาศัยมาตั้งแต่ก่อนโจทก์และ ส. ซื้อที่ดินตามฟ้องจากเจ้าของที่ดินคนเดิม การที่โจทก์ตกลงจะแบ่งแยกที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยครอบครองให้จำเลยเพื่อโจทก์จะได้นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทไปขออกโฉนดที่ดิน สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาให้หรือมีคำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินอันจะต้องทำ

เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาที่มีขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยเป็นพิเศษ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาที่ใช้บังคับกันได้ ประกอบกับในการตีความสัญญาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๘ บัญญัติว่า สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย เมื่อโจทก์นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมที่ดินพิพาทไปออกโฉนดที่ดินแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้แก่จำเลยตามสัญญาเช่า

๖๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๐๐/๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำบันทึกถ้อยคำซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างโจทก์ จำเลย และ บ. โดยบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อไว้ว่าตามที่เจ้าหน้าที่มาทำรังวัดตรวจสอบเนื้อที่รายโจทก์ จากการรังวัดปรากฏว่าอาณาเขตทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินจำเลยได้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ประมาณ ๖ เมตร ปรากฏว่าคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ โดยจำเลยยินยอมแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศเหนือจากถนนสาธารณะประมาณ ๔ เมตร โดยวัดเฉียงตรงมายังชายทะเล โดยที่ดินของจำเลยยังคงเหลือระยะ ๖๘ เมตร เท่าเดิม ในการตกลงครั้งนี้จำเลยยินยอม ตกลงว่าจะไปทำคำขอรังวัดแบ่งแยกให้โจทก์ภายในเวลา ๑ เดือน นับจากวันตกลงนี้ ข้อตกลงในส่วนโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระบับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่ให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน โดยจำเลยยอมแบ่งที่ดินของจำเลยบางส่วนชดใช้ให้แก่โจทก์เนื่องจากจำเลยได้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันบังคับได้ตามกฎหมายมิใช่สัญญาให้ทรัพย์สิน

๖๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๒๑/๒๕๔๕ โจทก์เป็นภริยาของ บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาทโดยมิได้จดทะเบียนสมรสกัน หลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทอย่างเป็นของตนเองตลอดมา จำเลยซึ่งเป็นพี่ของ บ. มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับด้วยเลย ต่อมาโจทก์ต้องการเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่พิพาททางทะเบียนให้ถูกต้อง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้เพราะโจทก์กับ บ. มิได้จดทะเบียนสมรสกัน จึงแนะนำให้โจทก์ไปตามจำเลยมาขอรับโอนมรดกที่พิพาทของ บ. แล้วให้จำเลยโอนที่พิพาทแก่โจทก์ภายหลัง ซึ่งเป็นเรื่องไม่ถูกต้องเพราะขณะนั้นที่พิพาทไม่เป็นทรัพย์สินมรดกของ บ. แล้ว การที่จำเลยทำหนังสือว่าจะให้ที่พิพาทแก่โจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกจึงมิใช่สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๖ ดังนั้น ที่จำเลย

ยื่นคำร้องขอรับมรดกที่พิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการดำเนินการตามสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั่นเอง จำเลยต้องโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญา

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๖/๒๕๔๕ โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยทั้งสองในการสมรส ไม่ว่าจำเลยทั้งสองจะได้ประพฤตินรคุณโจทก์หรือไม่ โจทก์ก็จะฟ้องขอถอนคืนให้ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔)

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยซึ่งเป็นภรรยา ระหว่างสมรส ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๕ ได้บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้นเมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินต่อจำเลย จึงต้องนำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๖๕ มาใช้บังคับ หาใช่บทบัญญัติมาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่ได้

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๖๔/๒๕๔๗ จำเลยตกลงยกที่ดินให้แก่โจทก์เพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย จึงมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายพิมพ์นิ้วมือจำเลย และมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน โจทก์ย่อมฟ้องร้องให้บังคับคดีจำเลยได้

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ง))

- การจดทะเบียนประเภทค้ำประกันจะเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานถือสาขายึดเป็นหลัก ไม่จำเป็นว่าบิดาจะต้องสมรสโดยชอบกับมารดาของบุตร บิดาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับมารดาบุตรที่เกิดมาโดยบิดารับรองโดยพฤติการณ์รับให้ที่ดินจากบิดา เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของราคา

ประเมินทุนทรัพย์ แต่การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมากที่ มท ๐๓๐๘/ว ๑๕๔๘๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือ ผู้สืบสันดานหรือเจ้าของมรดกหรือผู้ให้ หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๑๕๔๘๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่ ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาลอำเภอ สถานีอนามัย หรือสำนักงานพดุงครรภ์ ซึ่งทาง ราชการจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นั้น หากไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขอย่างอื่น นอกเหนือไปจากนี้ยังอยู่ในความหมายของคำว่าบริจาคตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- กรณีให้สิ่งปลูกสร้างแก่กระทรวงการคลัง โดยกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ เช่นนี้มิใช่เป็นการบริจาค ตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการ ประกาศให้เป็นองค์กรกุศลสาธารณะ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอน อสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอน อสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นการลดให้เฉพาะกับกรณีมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการ ประกาศเป็นองค์กรกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังเป็นผู้รับให้ และต้องเป็น กรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับ

ที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

คำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนให้เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

- การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐ /๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒) แต่กรณีที่เป็นบิดาให้แก่บุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่กฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้นให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๒ (๑๓) แห่งประมวลรัษฎากร (ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๓) และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓))

อนึ่ง การให้ดังกล่าวในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

- การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ กรณีบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จให้แก่

กรมสรรพสามิตก่อนวันที่บริษัทได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุรา กรณียังไม่ถือว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ถ้าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุราแล้ว จึงถือว่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการขายตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร คำนวณมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๐๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๘๗๕ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

- กรณีขายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ แม้จะไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันตามมาตรา ๑๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดา การจดทะเบียนให้บุตรดังกล่าวไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร คำนวณมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๕๓๓๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

- การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทไฟ (ระหว่างจ้าง) (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๒๑๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๔๐๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๑) ดังนี้

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ให้ (ระหว่างจ้าง) โดยผู้รับให้รับภาระหนี้ที่จ้างเป็นประกัน การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

● อากรแสตมป์

การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวแทนเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

- ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมายถึง ราคา “ขาย” ที่แท้จริง หรือ จำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามจำนวนที่สมควรได้รับตามปกติ ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการให้ (ระหว่างจำนอง) ที่ผู้รับให้ต้องรับภาระหนี้จำนองไปด้วยนั้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงหมายถึงหนี้จำนองที่ผู้รับให้ยินยอมรับภาระ ไปด้วย การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จะต้องเรียกเก็บโดยเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๐๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ การจดทะเบียนให้ เข้าลักษณะ เป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๕๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการจดทะเบียนให้ ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษี ธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่ง พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น ทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เว้นแต่

◆ กรณีผู้โอนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลา ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

◆ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายแต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

◆ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ หรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุน ทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

กรณีได้มีการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์สำหรับใบรับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากจำนวนเงินที่ได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (หนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะการโอนที่ดินที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และยกเว้นรัษฎากร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

ค่าอากรแสตมป์

- หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็นใบรับ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร การให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๕๕๓ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕)

- การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ ให้แก่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

- กรณีการยกที่ดินให้วัด เมื่อวัดยอมรับบริจาคที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้ (ท.ด.๑๔) วัดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกไปรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นวัดวาอาราม อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย วัดซึ่งเป็นฝ่ายที่จะต้องเสียอากร จึงได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

ดังนั้น กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หากฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสดมปี เช่น กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

- กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกไปรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด ตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสดมปี (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๓๐๖/ว ๑๐๘๓๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๕๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

มาตรฐานของกระบวนการ

กรมที่ดินได้กำหนดขั้นตอนของระบบงานและระยะเวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงานสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ ตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ดังนี้

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๑ เจ้าหน้าที่ ประชาสัมพันธ์	- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - จ่ายบัตรคิว	๕ นาที	เวลารอ สอบสวนเฉลี่ย โดยประมาณ ไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที	๑ เจ้าหน้าที่ ประชาสัมพันธ์	- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - จ่ายบัตรคิว - ลงบัญชีรับ ทำการ	๕ นาที	เวลารอ สอบสวนเฉลี่ย โดยประมาณ ไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที
๒ เจ้าหน้าที่ สอบสวน	- รับคำขอ และสอบสวน	๑๕ นาที		๒ เจ้าหน้าที่ สอบสวน	- รับคำขอ และสอบสวน	๑๕ นาที	
	- ตรวจสอบ สารบบและ หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน	๑๕ นาที			- ตรวจสอบ สารบบและ หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน	๑๕ นาที	
	- ลงบัญชีรับ ทำการ	๕ นาที			- ตรวจอาัยัด	๕ นาที	
	- ตรวจอาัยัด	๕ นาที			- คำนวณ ค่าธรรมเนียม	๕ นาที	
	- เขียนใบสั่ง เงินค่า ธรรมเนียม	๕ นาที					

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียน			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๓ เจ้าหน้าที่ การเงิน และ เจ้าหน้าที่ แก้สำนวน จดทะเบียน	- เขียน ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที		๓ เจ้าหน้าที่ การเงิน และ เจ้าหน้าที่ แก้สำนวน จดทะเบียน	- พิมพ์ ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๕ นาที	
	- พิมพ์บันทึก ข้อตกลงและ แก้สำนวน จดทะเบียน	๒๐ นาที			- พิมพ์บันทึก ข้อตกลงและ แก้สำนวน จดทะเบียน	๑๕ นาที	
๔ พนักงาน เจ้าหน้าที่ จดทะเบียน	- คู่มือ ลงนามใน บันทึก ข้อตกลง	๑๐ นาที		๔ พนักงาน เจ้าหน้าที่ จดทะเบียน	- คู่มือ ลงนามใน บันทึก ข้อตกลง	๑๐ นาที	
	- ลงนามจดทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที			- ลงนามจดทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที	
	- แจกหนังสือ แสดงสิทธิใน ที่ดิน	๕ นาที			- แจกหนังสือ แสดงสิทธิใน ที่ดิน	๕ นาที	
รวม ระยะเวลา ปฏิบัติงาน/ เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๔๕ นาที			รวม ระยะเวลา ปฏิบัติงาน/ เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที		

ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ เป็นการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน โดยเสนอหาแก่นบุคคลอีกคนหนึ่ง และบุคคลนั้นยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น และผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับให้โดยเด็ดขาด ดังนั้น การปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่จึงต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบและมีกระบวนการทำงานหลายขั้นตอน เพื่อป้องกันความเสียหายและรักษาสิทธิของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย จึงทำให้ต้องมีระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

๑. ระหว่างปฏิบัติงาน

ให้คำแนะนำและสอบถามคู่กรณีถึงความประสงค์ในการยื่นคำขอ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น หากเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วนเจ้าหน้าที่จะให้คำแนะนำแก่ผู้ขอ และเมื่อดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้วจึงจะจ่ายบัตรคิวเป็นขั้นตอนเริ่มต้นที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เป็นผู้ปฏิบัติงานเพื่อมิให้คู่กรณีเสียเวลาเมื่อถึงการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

เจ้าหน้าที่สอบสวนดำเนินการตรวจสอบเอกสารหลักฐานอีกครั้งและสอบสวนตัวบุคคล สิทธิความสามารถของผู้ขอและคู่กรณีพร้อมทั้งสอบสวนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ได้ความแน่ชัดว่าผู้ขอมีความประสงค์และมีเจตนาทำนิติกรรมจดทะเบียนประเภทให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายเจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความเป็นจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่าการทำนิติกรรมให้นั้น ผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณีเมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน จึงต้องสอบสวนให้ได้ความชัดเจน

ก่อนจดทะเบียนมีขั้นตอนในการบริหารจัดการความเสี่ยงของระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนสอบทานการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สอบสวนอีกชั้นหนึ่ง และชี้แจงหลักเกณฑ์การจดทะเบียนประเภทให้ให้คู่กรณีทราบโดยละเอียด เมื่อเป็นที่แน่ชัดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ

๒. หลังปฏิบัติงาน

เมื่อเสร็จสิ้นการให้บริการในแต่ละวัน กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถพิมพ์รายงานการให้บริการเพื่อใช้ตรวจสอบ

ผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบการจ่ายค่าบริการอัตโนมัติด้วยคอมพิวเตอร์ รายงานดังกล่าวนี้มีรายละเอียด เช่น จำนวนราย/ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่เริ่มติดต่อประชาสัมพันธ์จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดการสอบสวน ซึ่งสามารถใช้ทดแทนการจัดทำบัญชีจ่ายงานด้วยมือ

สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสามารถพิมพ์รายงานการให้บริการ เพื่อใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการจดทะเบียนได้ โดยรายงานดังกล่าวนี้มีรายละเอียด เช่น จำนวนราย/ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่จุดบริการแต่ละจุดได้ใช้ในการให้บริการ โดยละเอียด ตั้งแต่เริ่มติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์จนถึงเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ซึ่งสามารถใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันได้ครอบคลุมมากกว่าสำนักงานที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ

กรมที่ดินมีนโยบายอย่างชัดเจนที่จะขยายผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการงานในระยะเวลาและขั้นตอนการปฏิบัติราชการที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน พร้อมประกาศให้ประชาชนทราบทั่วกัน โดยมีหนังสือสั่งการให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งรับทราบ และกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ มีการใช้กลไกของผู้ตรวจราชการกรมที่ดินประจำ ๑๒ เขต ในการตรวจติดตามการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานและระยะเวลาที่ประกาศอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน โดยมีระบบการสืบค้นข้อมูลในการจัดทำคำขอ สัญญาต่างๆ ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินเพื่อให้ประชาชนสามารถจัดเตรียมคำขอ หรือสัญญาต่างๆ ขึ้นเองได้ หรือจะใช้ทางเลือกบริการยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนล่วงหน้าได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ใช้เวลาที่น้อยลง ดังนั้น จึงต้องมีการจัดเก็บระยะเวลาการทำงานในแต่ละขั้นตอนไว้ทุกครั้ง เพื่อการติดตามประเมินผลกระบวนการ และเป็นหลักฐานอ้างอิงในรายงานการปฏิบัติงาน

การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน

จุดบริการที่ ๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - จ่ายบัตรคิว	๕ นาที	๐๘.๐๐ น.	๐๘.๐๕ น.	๕ นาที	

จุดบริการที่ ๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
- รับคำขอและสอบสวน	๑๕ นาที				
- ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๕ นาที				
- ลงบัญชีรับทำการ	๕ นาที				
- ตรวจอาชัศ	๕ นาที				
- คำนวณค่าธรรมเนียม	๕ นาที				

จุดบริการที่ ๓ เจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด		ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ		ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ		เวลาที่ใช้จริง		หมายเหตุ (ปัญหา/อุปสรรค)
	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	
- เขียนใบเสร็จ, พิมพ์ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที	๕ นาที							
- พิมพ์บันทึก ข้อตกลงและ แก้สารบัญ จดทะเบียน	๒๐ นาที	๑๕ นาที							

จุดบริการที่ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา/อุปสรรค)
- คู่มือลงนามในบันทึกข้อตกลง	๑๐ นาที				
- พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามจดทะเบียนและประทับตรา	๑๐ นาที				
- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๕ นาที				

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน

๑. การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น
๒. เจ้าหน้าที่นำไปใช้ในการปฏิบัติงานได้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎระเบียบที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ทำให้ความผิดพลาดลดน้อยลง
๓. ลดขั้นตอนการสอนงานสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้เริ่มปฏิบัติงานโดยใช้คู่มือประกอบการปฏิบัติงาน
๔. ลดความสับสน ข้อขัดแย้ง และปัญหาในการปฏิบัติงานโดยอ้างอิงข้อมูลจากคู่มือปฏิบัติงาน
๕. ดำเนินการให้บริการแก่ประชาชนได้โดยถูกต้อง รวดเร็ว และนำไปสู่การปรับปรุงการปฏิบัติงานในอนาคต

ภาคผนวก



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วและดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกันกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๑
- (๒) คำสั่งที่ ๘/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๘๑
- (๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ๓/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม พระพุทธศักราช ๒๔๘๒
- (๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๘
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๕๖๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘
- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๕๔๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๑
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๒๒๕๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขรวมทั้งให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้ กับผู้รับให้และหลักฐานอื่น โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบว่า การทำนิติกรรมให้นั้นผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๘ กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรส หรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมาแสดงได้ ให้อนุโลมใช้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่เป็นต้นว่าสำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะรอเพื่อหาหลักฐานหรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยันก็ให้นำเรื่องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณีเพื่อสั่งการก่อนดำเนินการต่อไป หากเป็นกรณียกเว้นภาษี ให้ตรวจสอบเอกสารตามข้อ ๑๑

ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข หรือมีภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๕) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้นว่า

การให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน การให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในคราวเดียวกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอ แล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้ และผู้ให้ประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับให้อยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะรับให้หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน

(๔) การโอนให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำยินยอมของเจ้าของที่ดินให้โอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของ ยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากผู้ขอเพื่อประกอบการพิจารณาจ่ายเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑) กรณีมารดาเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

(๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยันกับทะเบียนสมรสของบิดามารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

ถ้าบิดามารดาได้ทำการสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๔๗๘) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดา คู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียนบันทึกไว้ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติจดทะเบียนครอบครัว พ.ศ. ๒๔๗๘ ประกอบกับสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าว ให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่ คือ สูติบัตร หรือสำเนาทะเบียนบ้าน ตรวจสอบยันกับหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัวแล้วแต่กรณี

(๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอิหม่ามของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้ หรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือทะเบียนคนเกิด หรือหนังสือรับรองบุตร หรือให้บิดามารดา และพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริงดังนี้

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลง หรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ให้”

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ให้เฉพาะส่วน”

(๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนให้ มีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้ ให้แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ให้ (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ให้ (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกและออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้ เช่น ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งให้ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือ ที่ดินเป็นของ ก. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “แบ่งให้”

(๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนในบุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. และ ข. มาขอจดทะเบียนให้ ค. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินร่วมกัน ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. ข. และ ค. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)”

(๗) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)” แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรือสิ่งหามทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ในขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เป็นต้น ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “คำมั่นจะให้”

(๕) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ถอนคืนการให้”

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ไข

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ให้ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้ทุกคนด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับให้ลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับให้ หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย

กรณีให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ให้เรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อ

(๔) กรณีจดทะเบียนให้เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น

ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ให้เฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข คงเดิม”

(๕) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวม โดยไม่มีคำตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกัน ว่าเจ้าของให้ผู้ใดถือกรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน”

(๖) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนโดยไม่มีคำตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกัน ว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่น ยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม”

(๗) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทให้ ให้ทำในรูปหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับให้ ๑ ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาให้ที่ดิน หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทค้ำประกัน ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๕ โดยบรรยายข้อความในคำขออนุญาตสั่งหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำเป็นหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึก

สาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ตามนัยข้อ ๑๓ ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๕) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) และการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๕) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม และบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือวางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕

การประกาศ

ข้อ ๑๕ กรณีมีผู้จดทะเบียนให้ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือให้อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือให้อสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติจดทะเบียนให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียน

เป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีว่ามีการอาศัยที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๔) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๓

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๒ ในการจดทะเบียนให้ หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓

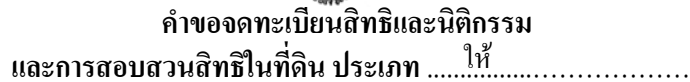
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) บุญยฤดี จันทน์เสนะ

(นายบุญยฤดี จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ติด.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐,๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ค.
☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้รับให้

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
ให้พร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่ขนาด ๗ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้าง.....ปี
- (๓)
.....
- (๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....
.....
- (๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้.....
.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ให้

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ขอ รับให้

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาให้ที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
..... } { } ผู้ให้ อายุ { ๕๐
..... } ปี

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { } { } ผู้รับให้ อายุ {
นาย ค.
..... } ปี

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ให้ที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด ขนาด ๗ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้างมา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็น
สำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

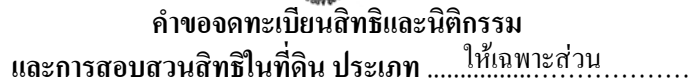
.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๑

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้ามแสกนบาทถ้วน)

- (๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับเป็น ของผู้ให้

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอให้
ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้มอบให้
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

.....
 ดงชื่อ
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ตัดสินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม



หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี }
{ ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ }
{ } { } { }

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ค. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี }
{ ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ }
{ } { } { }

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะของตนให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้
และในการให้เฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด
ข้อ ๔. ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้อยู่ก่อนแล้ว
ข้อ ๕. ผู้รับให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี
ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนาหา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท)
(ห้าแสนบาทถ้วน)
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

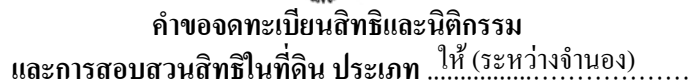
หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๒

สารบัญญัติทะเบียน

[illegible]



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

២. បាវ ប.

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๑) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้รับให้ขอมรับภาระการจ้างงานและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จ้างงานเป็นประกันตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ. เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ใด ให้

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับให้

ชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ค. } { □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ } { ผู้รับให้ อายุ { } ปี }

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ข้อมูลลับที่คืนตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

๕. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายได้ราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาท)

ข้อ ๔ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๕ ผู้รับให้ยอมรับภาระการจ้างและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จ้างเป็นประกัน ตามสัญญาจ้างฉบับ

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

ข้อ ๖ ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับเป็น.....ของผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาเรียบร้อยแล้วเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๓

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]



หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... ตำบล.....
.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี
{ } { } { } { } { } { } { } { } { } { }
{ } { } { } { } { } { } { } { } { } { }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาง จ. } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี
{ } { } { } { } { } { } { } { } { } { }
{ } { } { } { } { } { } { } { } { } { }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะของตนให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้
และในการให้เฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้รับให้ยอมรับภาระการจำนองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนอง
ฉบับวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นจำนวนเงิน บาท

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอติราค่าไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาง จ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

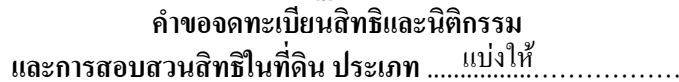
หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

๑. ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....๓๒.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....๕๘.....จังหวัด.....

เลขที่.....๑๕.....เล่ม.....๑.....หน้า.....๑๕.....
จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....
- (๔) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ให้
ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ขอ รับให้
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV 7228-1..... เลขที่ดิน..... ๕๐..... หน้าสำรวจ..... ๗๑.....

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓ เล่ม ๒ หน้า ๒๓

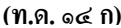
จำนวนที่ดิน	๑	ไร่	-	งาน	-	ตารางวา
-------------	---	-----	---	-----	---	---------

คงเหลือ..... ๔ไว้..... งาน..... ตารางงาน.....

๓) ใ้คำจดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....๑๕.....เลขที่ดิน.....๓๒.....หน้าสำรวจ.....๕๘.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก.
.....
ไทย } {
.....
..... } ผู้ให้ อายุ {
๕๐
..... } ปี

สัญชาติบิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ก.
.....
..... } {
.....
..... } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐
.....
..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมแบ่งให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะตอนเลขที่ดิน..... ๕๐

ซึ่งได้หมายสีเขียวไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลัง โฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

[illegible]

ข้อ ๔. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐ (ห้าแสนบาทถ้วน).....บาท)

หนังสือสัญญา^๑นี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งให้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ

ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๕

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในพื้นที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วม
(ไม่มีคำตอบแทน)

- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ชดเชยค่านี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

๑. ข้าพเจ้า
 ๑. นาง จ.
 ๒. นาย ก.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

(๕) ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากเป็น

(६)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ตีอกรรมสิทธิ

ลงชื่อ _____ นาง จ. _____ ผู้ฯ ได้อบรมสิทธิรวม

..... ผู้สอบ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายก.ให้นางจ.ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินของตน จำนวนหนึ่งในสามส่วน

โอนคดีที่.....เลขที่คดี.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พพศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก. } { } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์ } อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ระหว่าง { } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก.

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาง จ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน.....หนึ่งในสาม.....ส่วน

หรือเฉพาะส่วนเอง..... -จำนวน..... -ส่วนเนื่องจากเป็น.....

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้างเข้า..... -

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....-

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิกรรมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าของตนใด

และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความ
โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาง จ.

(ลงลายมือชื่อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัณฐานนี้จัดทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างที่ ๖

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม เฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { ๕๐ } ปี
 { นาย ข. } { }
 { นาย ค. } { }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ระหว่าง { นาย ง. } { } ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { ๕๐ } ปี
 { นาย จ. } { }
 { นาย ฉ. } { }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ง.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน.....-.....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ.....นาย ก.....จำนวน.....หนึ่งในสี่.....ส่วนเนื่องจากเป็น.....

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....-.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....-.....เป็นจำนวนเงิน.....-.....บาท

(เงิน.....-.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....-.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาย ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

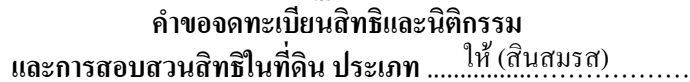
.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างที่ ๘

สารบัญญัติทะเบียน

[illegible]



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] ปี

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.

..... ผู้รับให้

๒. นาง จ.

อายุ ๓๐.๒๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
ให้เฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
- (๓)
- (๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
- (๕) ข้าพเจ้ายกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส

(๖) ผู้หยิกให้ด้วยความสนใจหรือไม่คำตอบแทน วันที่..... เดือน พ.ศ.
เนื่องจากผู้รับให้เป็นบุตรชายและลูกสะใภ้ ลงชื่อ นาย ก. ฝ่ายให้

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอให้
ลงชื่อ นาย ค. นาง จ. ผู้ขอรับให้
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (สินสมรส)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี
 { } { }
 { } { }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ๑. นาย ก. } { } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี
 { ๒. นาง จ. } { }
 { } { }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

ข้อ ๕. ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส

ข้อ ๗. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็นบุตรชายและลูกสะใภ้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ก. นาง จ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

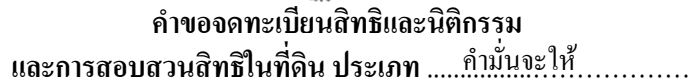
.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๘

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (९)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ได้ร่ำว่าจะให้คิดแปลงนี้แก่ นาย จ. ภายในวันที่ เดือน พ.ศ.
ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ เดือน พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงเรื่องค้ำประกันให้

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

นาย ก. ผู้ให้ค้ำประกัน

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้รับค้ำประกัน

๕๐,๔๐

ไทย

ไทย

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง.....อำเภอ.....สำนักงานที่ดิน.....หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริงดังต่อไปนี้ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ นาย ก. ได้ตกลงให้ค้ำประกันให้ที่ดิน

แปลงดังกล่าวแก่ นาย ง. ภายในวันที่ เดือน..... พ.ศ. และนาย ง. ตกลงยอมรับค้ำประกันของ นาย ก. ทุกประการ

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.

ผู้ให้ค้ำประกัน

ลงชื่อ.....นาย ง.

ผู้รับค้ำประกัน

ลงชื่อ.....

พยาน

ลงชื่อ.....

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....

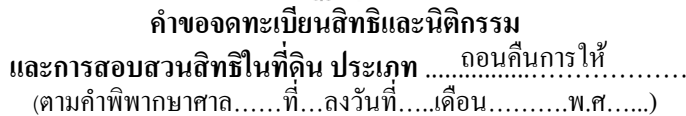
เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างที่ ๕

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]



- ☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ๒๑..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (६)

ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 นาย ก.ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ฉบับที่.....

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ก. อ.

๕๐ ปี เพื่อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้มาโดยการรับให้จาก นาย ก.

ตามสัญญาให้ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ศาล.....ได้มีคำพิพากษาที่.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... สั่งให้ถอนคืนการให้ดังกล่าวเนื่องจาก.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินการให้ปรากฏในที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

.....

..... นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างที่ ๑๐

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินคืนให้แก่ผู้ยกให้แก่ทางราชการ เนื่องจากทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้โอนที่ดินคืนให้แก่ นาย ก. ผู้ยกให้แล้ว

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ	กระทรวงการคลัง	ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ	นาย ก.	ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ		ผู้สอบสวน
(.....)		

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง ผู้โอน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ก. ผู้รับโอน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ-.....๕๐ ปี เพื่ชชาติ.....ไทย..... สัชนชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

พอเกิดเหตุการณ์และให้ข้อบ่งชี้ว่า... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความตั้งใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่กระทรวงการคลังได้รับให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ จาก นาย ก. ซึ่งได้จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยผู้ให้มีความประสงค์ให้ใช้ในราชการ.....แต่เนื่องจาก

ทางราชการมิได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามความประสงค์ของข้าพเจ้า และคณะกรรมการได้มีมติ เมื่อวันที่.....เดือน.....

พ.ศ..... อนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้คืนให้แก่ นาย ก. ผู้ให้ ตามนัยข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงขอโอนที่ดินแปลงนี้คืนให้แก่ นาย ก.

ให้เป็นการเสร็จสิ้นไป

ข้อ ๒. นาย ก. ยินยอมรับโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจากกระทรวงการคลังตาม ข้อ ๑

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....กระทรวงการคลัง.....ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

จัดทำโดย

ที่ปรึกษา

นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รวบรวมข้อมูล

นางสาวนัยนา เลิศบารมีวงศ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
นางสาวฝน สมบูรณ์	นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
นายสมภพ ศรีภักดี	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน